平成 27 年度

高知地方合同庁舎
機械設備等日常保守管理業務仕様書

中国四国農政局高知地域センター

業務仕様書

一　高知地方合同庁舎において、保守期間中技術者を常駐させ、所定の運転及び保守管理を行なう。障害が発生した場合は、必要な調整及び修理を行うこととする。また、専門技術が必要で調整及び修理が困難な場合は、速やかに高知地方合同庁舎管理庁（以下管理庁という。）に連絡することとする。

二　管理庁及び連絡先

（１）管理庁　中国四国農政局高知地域センター

（２）連絡先　管理庁総務担当　電話 088-875-7236　内線 226

三　保守対象設備

（１）電気設備一式

（２）機械設備一式

（３）搬送設備一式

四　保守対象設備の場所

高知市本町４丁目３番４１号

五　保守期間

契約期間と同じとする。

六　保守時間

土曜日・日曜日及び祝祭日を除く８時３０分から１７時１５分までとする。

七　配置人員

１名とする。

一般事項

１　運転・監視

運転・監視にあたっては、関連する機器類の制御を適切に行い、効率的な運転を行うこと。

２　臨機の措置

災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるものとする。この場合は直ちに管理庁に通報することとする。

３　資料等の整理

工具、器具、機器の取扱説明書等の整理、保管を行うこと。

４　設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室の整理整頓およびはき掃除程度の清掃、壁の清掃を行うこと。

５　障害等の排除

設備の運転中、点検および操作・使用上の障害となるものの有無を点検する。また、注意標識等の汚損、損傷等がなく見やすい状態で適正に取付けられていることを確認する。

電気設備の保守管理

１－１　一般事項

１　運転・監視

（１）運転・監視は、商用電源または非常用電源の使用状態で、原則として目視により行なう。

（２）電気設備は、電気事業法による自家用工作物の維持および運用についての保安基準を遵守して、その日常運転・監視を行うものとする。

（３）特に日常使用の多い、分電盤、制御盤等、幹線、照明器具、コンセント等の配線器具の異音、異臭、過熱、変色、不点灯等の異常を巡視及び計器指示値等により運転・監視を行う。また、照明器具等の不点灯時には交換を行う。交換時に、必要な場合にはランプ、反射板、カバー等の清掃を行うものとする。

（４）各設備において、機器類の取付け状態（支持部材、固定部材等の劣化、ボルトの緩みの有無）については年１回は運転・監視業務にて確認を行うものとする。

（５）分電盤・制御盤のキャビネット表面の除塵は日常の運転・監視業務に含む。

１－２　受変電設備

１　一般事項

（１）受変電設備の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配置図、結線図等を基に自家用電機工作物の保安管理業者（以下保安管理業者という。）と協議して巡視経路を定め点検する。なお、異常がある場合は速やかに、詳細を示して管理庁に報告する。

（２）電気設備は、電気事業法による自家用工作物の維持および運用についての保安基準を遵守して、その日常運転・監視を行うものとする。

２　運転・監視

異音、異臭および異常振動の有無を点検し、異常がある場合は原因を調査する。

１－３　自家発電設備

１　一般事項

自家発電設備の運転・監視は、システムの安定的および効率的な運転、または緊急時に迅速な対応がなされるよう行う。

２　運転・監視・立会

（１）共通台板、台上に搭載された機器等に変形、損傷、脱落等の有無を点検する。

（２）燃料油および潤滑油の漏れの有無を点検する。

（３）冷却水の漏れの有無を確認する。

（４）自家発電装置が始動および自動運転待機状態にあることを確認する。

（５）表示灯類の点灯状態を目視およびランプチェックにより点検し、玉切れがある場合は交換する。

（６）消防法第１６条の５に基づく地下タンク貯蔵所の立入検査の際には、乙種第４類の有効な免状の交付を受けた危険物取扱者を立会わせるものとする。

１－４　直流電源設備

１　運転・監視

（１）汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異音、異臭、腐食等の有無を点検する。

（２）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。

１－５　太陽光発電設備

１　一般事項

月１回の周期で適正に行うものとする。

２　運転・監視

太陽光アレイ、接続箱、パワーコンディショナの取付け状態、損傷、破損、錆、腐食および取付けボルト緩みの有無を点検する。なお、緩みがある場合は増締めする。

１－６　外灯

１　運転・監視

（１）点灯状態を点検し、不点灯時は交換する。

（２）損傷、破損、錆、腐食および取付けボルト緩みの有無を点検する。なお、緩みがある場合は増締めする。

１－７　雷保護設備

１　一般事項

月１回の周期で適正に行うものとする。

２　運転・監視

（１）突針および棟上導体の取付け状態、損傷等の有無を点検する。

（２）突針等の支持管の固定状態を点検し、ボルト等の増締めを行う。

（３）避雷導線の断線、端子接続部の発錆および締付けの緩みの有無を点検し、緩みがある場合は増締めを行う。

１－８　構内配電線路・構内通信線路

１　運転・監視

（１）架空線、引込線およびちょう架線の他の造営物・植物との離縁距離、たるみ、損傷等の有無を確認する。

（２）電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無を点検する。

（３）ケーブル本体および端末部の損傷、腐食、コンパウンド漏れ、他の工作物との離隔の適否を点検する。

（４）接地線の緩み、損傷および断線の有無を点検する。

（５）マンホールのふたの損傷の有無を点検する。また、ふたを開けて、構造体のひび割れおよび浸水の有無を点検する。

機械設備の保守管理

２－１　一般事項

１　運転・監視

（１）機器または設備の運転は、性能および規格に適した燃料および補給材を用い、取扱説明書に従い適正に操作する。消耗品の交換が必要な場合は交換を行う。

（２）運転開始前もしくは運転終了直後または運転中の交換が必要な場合は交換を行う。巡視その他必要な状態監視を行う。

２－２　吸収冷温水機

１　運転・監視

各部の汚れの除去、調整、ネジの増締め、注油、その他これらに類する措置を講じるものとする。

（１）管理庁より指示のある期間中、冷房・暖房運転を行う。その他の期間は送風のみとする。

（２）冷房・暖房運転期間中、室内サーモスタットの調整等により、管理庁より指示のあった室内温度に保つようにする。

（３）サンヨー吸収冷温水機取扱説明書に基づく冷温水機各部の日常点検・運転データの記録を行う。

２－３　冷暖房関連機器

１　操作および巡視

下記に掲げる事項を適正に行い、必要に応じ、各部の汚れの除去、調整、ネジの増締め、注油その他これらに類する措置を講じるものとする。

（１）冷却塔

（ア）ケーシングに異常振動がないこと

（イ）水槽に水漏れがなく、水位に異常がないこと

（ウ）送風機の各部に異音または異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であること

（エ）電圧の変動が定格電圧の±10％以内にあること

（オ）運転電流が定格電流値以下にあること

（カ）凍結防止装置のヒータの作動電流が定格電流値以下にあること

（２）空気調和機

（ア）異音、異常振動がないこと

（イ）本体ケーシング、ダクト接続部等に空気漏れがないこと

（ウ）運転電流が定格電流値以下であり、通常範囲にあること

（エ）還気・給気並び冷温水入口・出口温度差に異常がないこと

（３）ポンプ類

（ア）各部に異音、異常振動がないこと

（イ）軸封部からの水漏れが適当であること

（ウ）電動機に異常発熱がないこと

（エ）運転電流が定格電流値以下にあること

（４）送風機

（ア）各部に異音、異常振動がないこと

（イ）運転電流が定格電流値以下のこと。また、通常と著しい相違がないこと

（ウ）Ｖベルトのバタツキがないこと

搬送設備の保守管理

３－１　一般事項

１　運転・監視

（１）機器または設備の運転は、性能および規格に適した燃料および補給材を用い、取扱説明書に従い適正に操作する。消耗品の交換が必要な場合は交換を行う。

（２）運転開始前もしくは運転終了直後または運転中の交換が必要な場合は交換を行う。巡視その他必要な状態監視を行う。

３－２　昇降機

１　巡視

巡視は、次に定めるところにより適正に行い、昇降機の運行に支障があると認めたときは、直ちに運行を中止して管理庁に報告すること。

（１）戸

（ア）戸の開閉が円滑で異音および異常振動がないこと

（イ）戸閉め安全装置が正常に作動すること

（ウ）敷居溝にごみや異物がある場合は清掃すること

（２）乗場

（ア）乗場表示器に球切れ等の異常がないこと。球切れがある場合は管理庁に報告すること

（イ）乗場ボタン、三方枠、戸および敷居に損傷等がないこと

（３）かご

（ア）戸並びにかごの周壁、天井および床に剥離、損傷等がないこと

（イ）汚れがある場合は清掃すること

（ウ）操作盤および換気装置に損傷がなく、作動に異常がないこと

（エ）照明および位置表示器に球切れ等の異常がないこと。球切れがある場合は管理庁に報告すること

（４）連絡装置

（ア）ベル又はブザーが正常に鳴動すること

（イ）インターホン又は電話器での通話が良好であること

（５）運行状況

（ア）加速及び減速が円滑で、走行中振動、音等に異常がないこと

（イ）着床状態に異常がないこと

その他の事項

１　水道パッキン等特殊技術を要しないものの交換を行うこと。
２　食堂専用メーター（ガス：１日、電気・水道：月末）の検針を毎月行い、管理庁に報告すること。
３　消耗品等必要物品を管理庁へ要求すること。

その他定めのない事項については、必要に応じ協議のうえ定める。

次に掲げる事項は、保守管理契約に含まないものとする。
１　機械設備の移設、変更または撤去行為。
２　室内配線の増設または変更行為。
３　高知地方合同庁舎側の故意または過失による機器の破損等による調整及び修理行為。
４　増設または取替えを要する部品代。